



REAL

Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	106
Kontantpris	3.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.024	Grund m2	140
Byggear	1974	Energimærke	A2010

Sagsnr. **23424120**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Lyst og gennem istandsat rækkehus med en eftertragtet beliggenhed i Kirsebærvangen

Rækkehuset indeholder:

- Entre med klinkegulv og gulvvarme
- Nydeligt gæstetoilet
- Opholdsstue med god til både spisebord og sofagruppe
- Delvist åbent køkken
- Flot badeværelse med bruseniche
- 3 gode soveværelser, 2 af værelserne med udgang til altan
- Dejlig sydvestvendt delvist overdækket træ og stenterrasse
- Overdækket gårdhave og skur
- Brugsret til Carport

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dannie Riise



Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025

Lyst og istandsat rækkehus med børnevenlig og særdeles attraktiv beliggenhed, med hyggelig legeplads for enden af stien og med Balsmoseskolen lige overfor.

Huset fremstår flot og velholdt og lige til at flytte ind. Alle vinduer og døre er udskiftet til lavenergivinduer i 2023. Der er lavet nyt tag i 2023 sammen med resten af rækken. Badeværelset på 1. sal er lavet i 2023

Ejendommen indeholder:

Entre med plads til opbevaring af overtøj og sko. Adgang til det nyistandsatte gæstetoilet. Stor opholdsstue mod sydvest, med flotte gulve og i åben forbindelse med det lækre køkken. Her er god plads til spisebords- og sofaarrangement. Fra opholdsstuen er der direkte udgang til ligeledes sydvestvendt overdækket træterrasse og have anlagt med stenterrasse og højbed, hvor de lange sommeraftener kan nydes i fulde drag.

1. sal:

Repos, tre gode værelser med dejligt lysindfald og god plads til stor seng, skabe, skrivebord og meget mere. Desuden har to af værelserne udgang til sydvestvendt altan. Ydermere er der et flot badeværelse med bruseniche fra 2023. På reposesen er der lavet et skab til installation af vaskemaskine og tørretumbler.

Herudover, delvist overdækket gårdshave og skur.

Område:

Ejendommen er beliggende tæt på søen og ud til stisystemerne.

Placeret lige i hjertet af Smørum, med kort afstand til indkøb, idrætsfaciliteter, Balsmoseskolen, Børnehave & vuggestue samt Måløv st. Der er gode parkeringsforhold lige ved ejendommen, ved Balsmoseskolen. Dejlige fællesarealer, så der er masser af plads for børnene til at boltre sig i. Gode stisystemer rundt i hele Smørum, der gør det muligt at komme nemt rundt, helt uden at skulle krydse en vej.

- Attraktivt og indflytningsklart rækkehus med eftertragtet beliggenhed i Kirsebærvangen
- Nye døre og vinduer fra 2023
- Tag fra 2023
- Fjernvarme unit fra 2022
- Skøn sydvestvendt have med stenbelægning, delvist overdækket træterrasse og altan
- 3 gode soveværelser, 2 med udgang til altan
- Tæt på Balsmoseskolen og Måløv st.

Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025



Repos



Toilet



Værelse



Værelse



Altan



Udsigt

Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

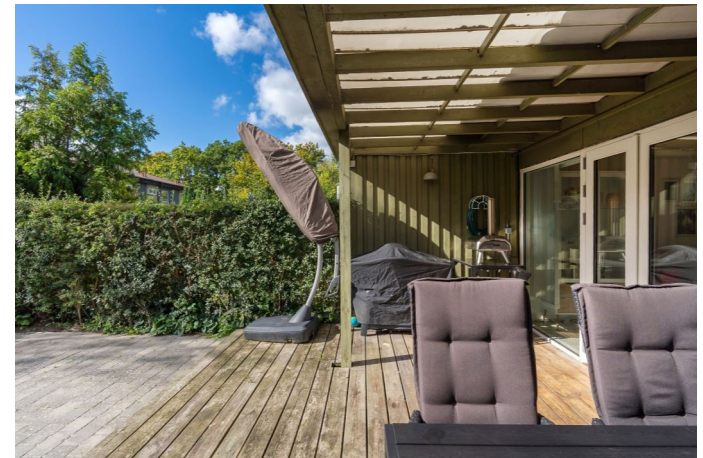
Dato: 07.10.2025



Værelse



Badeværelse



Terrasse



Have



Facade



Terrasse

Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Ejendommen

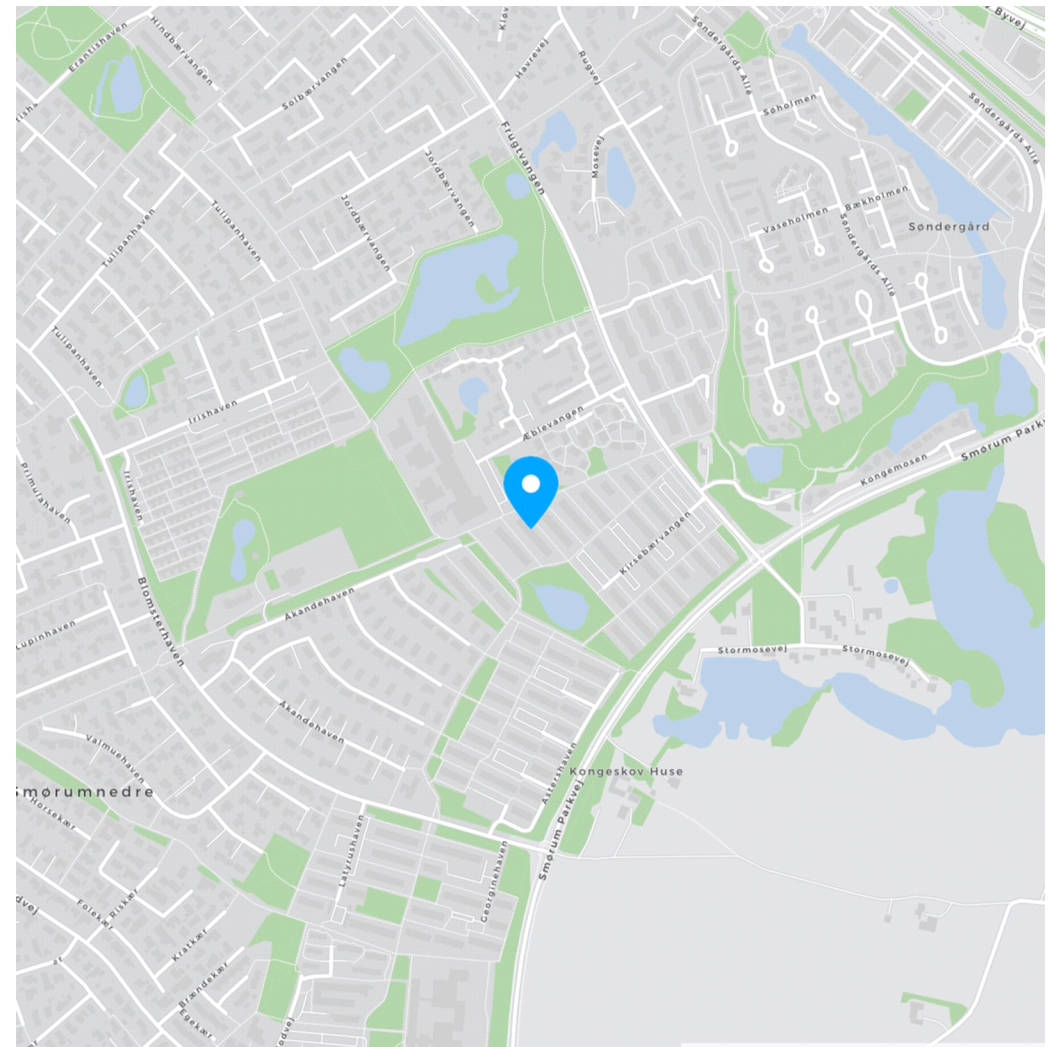


Facade

Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025





Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	23 ce Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2145498
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Grundareal:	140 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	7 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 052502

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.10.1972 lbnr. 21670-06 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6_Y_220
Nr. 2 lyst d. 04.01.1974 lbnr. 203-06-S0001 Tillægstekst Dok om udstykning og grundejerform mv, Vedr 9E 9C 23A, Om resp se akt Filnavn: 6_Y_220

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.906.000 kr.
Grundværdi:	1.668.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.324.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.334.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Miele, Induktions kogeplade: Scott Cern, Indbygningsovn: Siemens, Køle/fryseskab: Samsung (2021), Tørretumbler: Miele
Der er knækket et hjørne på kogeplade, som er limet med glaslim
Vaskemaskine medfølger ikke handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 04.01.1974 kr. 1.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 7,67 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.856	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	11.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	3.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	3.626.098
Grundejerforening	kr.	4.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	73			
Ejerudgift i alt 1 år		36.286			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.037 md./ 228.445 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.397 md./ 184.762 år v/26,46%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.10.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Kirsebærvangen 152, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23424120
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 07.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.817.000	1.802.713	1.795.996	DKK	0,36	20.885	26,25	6,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kirsebærvangen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 04.01.1974

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsejendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger